地域善隣事業

～遊休化している空き家等の地域資源の甦らせ方～

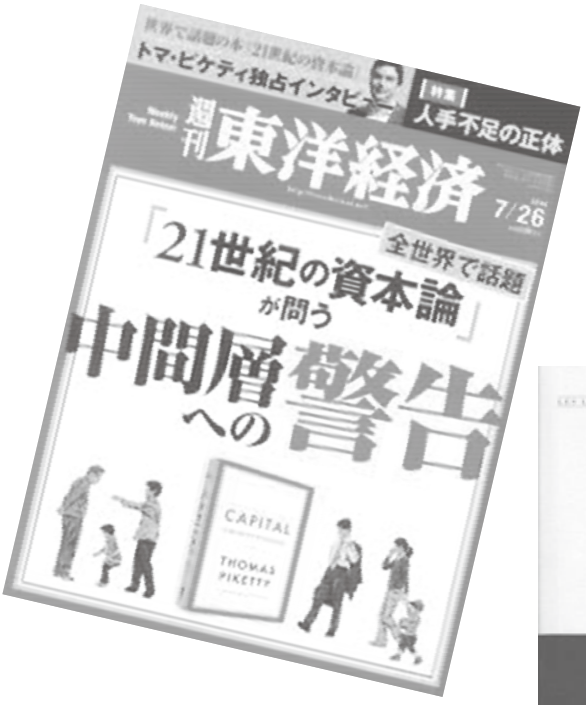
日本版　CDC：Community Development Corporation

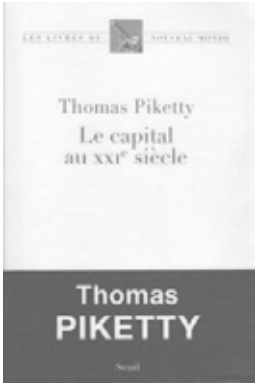
参考：低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援に関する調査検討委員会

「低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援のあり方に関する調査研究」、高齢者住宅財団、2014.3　http://www.koujuuzai.or.jp/html/page01_03_01.htm

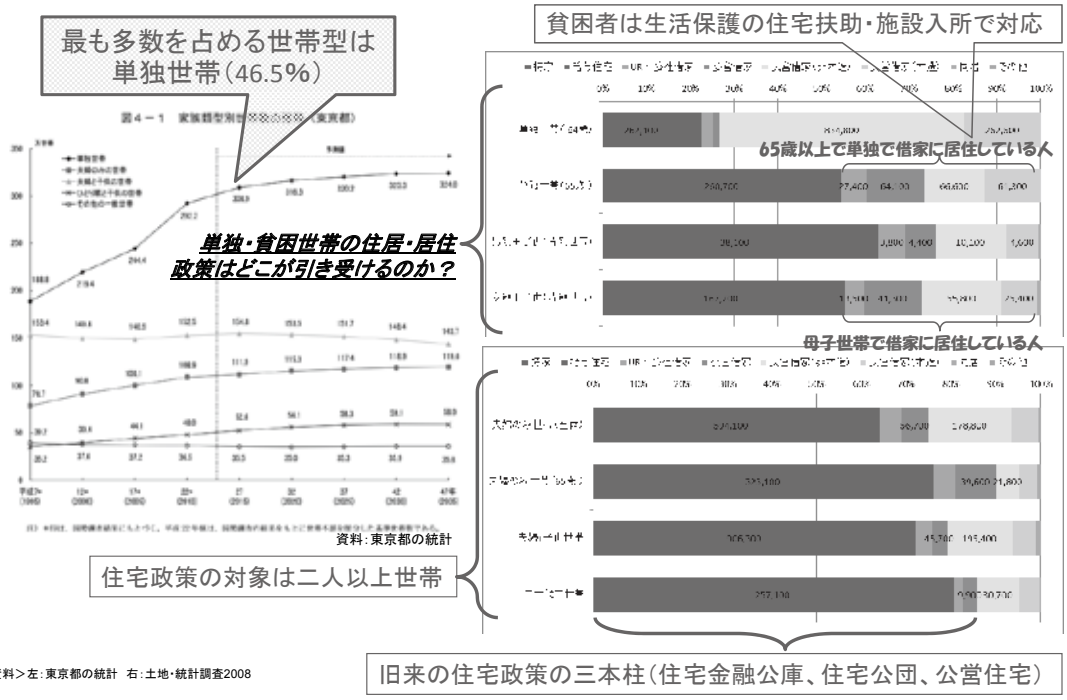
低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業について
http://www.koujuuzai.or.jp/pdf/2014030503.pdf

1





一人世帯の住居・居住政策が必要



＜資料＞左：東京都の統計　右：土地・統計調査2008

一人世帯の“共暮らし”住居・居住が必要

・地域善隣事業の住まい：「互助ハウス」＝　入居者同士の互助　＋　地域との互助

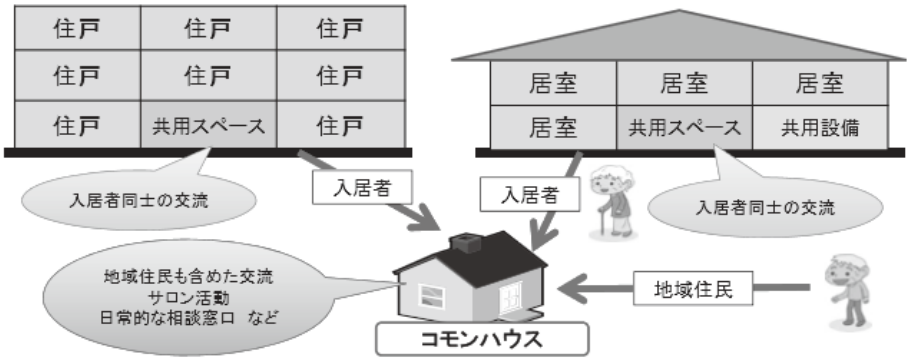
・入居者の地域でのもう一つの居場所、地域住民との交流拠点　＝　コモンハウス

アパートメント型

・各住戸に台所や浴室等があり、プライバシーと独立性を保障。
・生活支援を受けながら、棟内の共有スペースやコモンハウスにより、互助に裏打ちされた地域生活を営む。

戸建住宅型

・各居室を専用空間とし、台所や浴室等は共用。
・リビングを共有スペースとして活用。
・アパートメント型に比べ、入居者同士の目が行き届き、共同生活の安心を享受できる。



＜資料＞“地域善隣事業の提案”「低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援に関する調査検討委員会　作業部会・高齢者住宅財団　2013.3」より

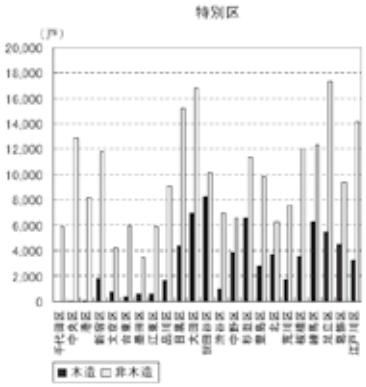
住宅等の既存ストックの活用すれば“共暮らし”住居は実現できる

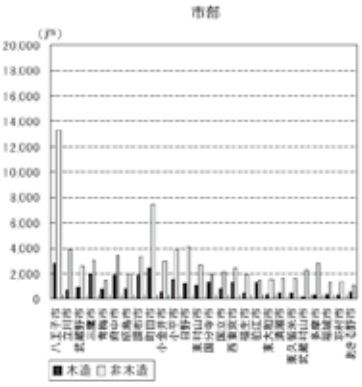
○活用可能な賃貸用の空き家（東京都）

平成20年の都内の空家総数は約75.0万戸。内、「腐朽・破損なし」の賃貸用の空家は40.7万戸。

○都内の活用可能な賃貸用の空家（構造別）

木造・非木造ともに活用可能な賃貸用空家は特別区内に多くある。





東京には空家・空室が溢れている

4

（資料）平成20年住宅・土地統計調査/総務省

＜参考＞“共暮らし”住居の実現が難しい理由

2008
リーマンショック
2011
東日本大震災

2010年前後　シェア居住時代の到来

2013.5 「脱法ハウス問題」表面化➡「違法貸しルーム」の規制強化へ

違法貸しルームのイメージ
＜資料＞国土交通省

2013.9　国土交通省：一律、用途は“寄宿舎”と判断

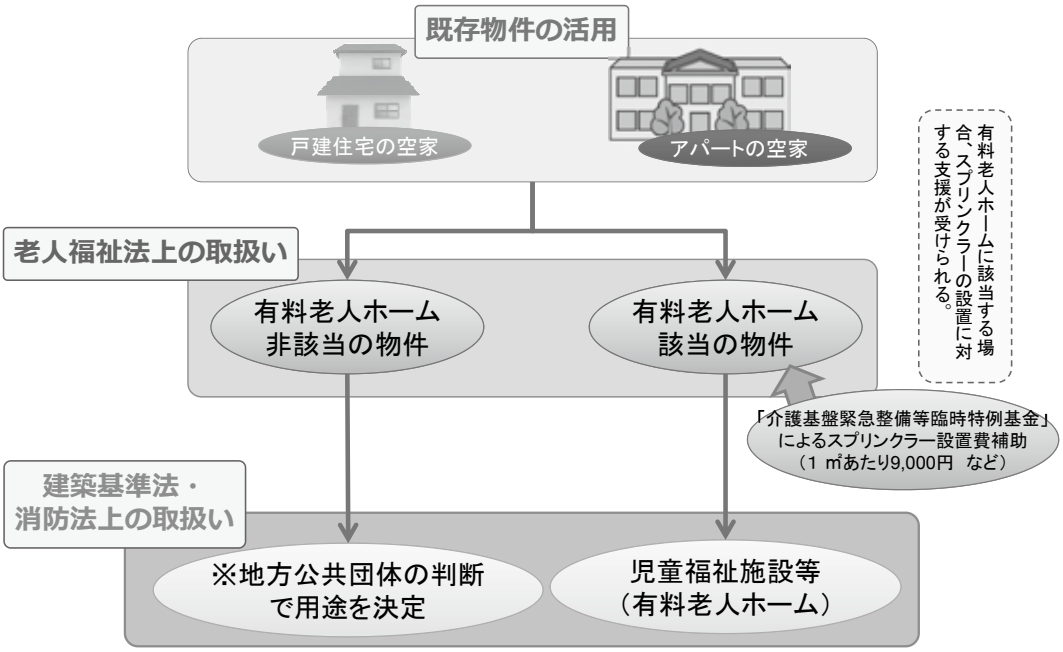
2014.7～8
国土交通省：一定の条件を満たした場合に、防火規定を緩和

緩和規定の概要
＜資料＞国土交通省

良質な空き家ストックを活用するための合理的な法規制が必要

＜参考＞ 既存ストック活用に係る法規定との関係

既存住宅・建物等を活用する場合に、以下の法規定との関係を整理する必要がある



＜資料＞「低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援に関する調査検討委員会　作業部会・高齢者住宅財団　2013.3」より

建築基準法・消防法の適用関係

	有料老人ホーム	有料老人ホーム以外※1	
建築基準法上の用途	「児童福祉施設等」	「共同住宅」 「寄宿舎」	該当なし (いわゆる「住宅※2」)
間仕切壁	・準耐火構造 ・屋根まで到達	・準耐火構造 ・屋根まで到達	なし
非常用照明	・居室＋避難通路	・避難通路のみ	なし
床面積※3	なし	・７㎡以上	なし
避難のための窓先空地※3	なし	・空地に面する窓 ・バルコニー等	なし
消防法上の用途	「有料老人ホーム」	「共同住宅」 「寄宿舎」	該当なし （いわゆる「住宅」）
スプリンクラー	・275㎡以上で 設置義務※4	なし※5	なし

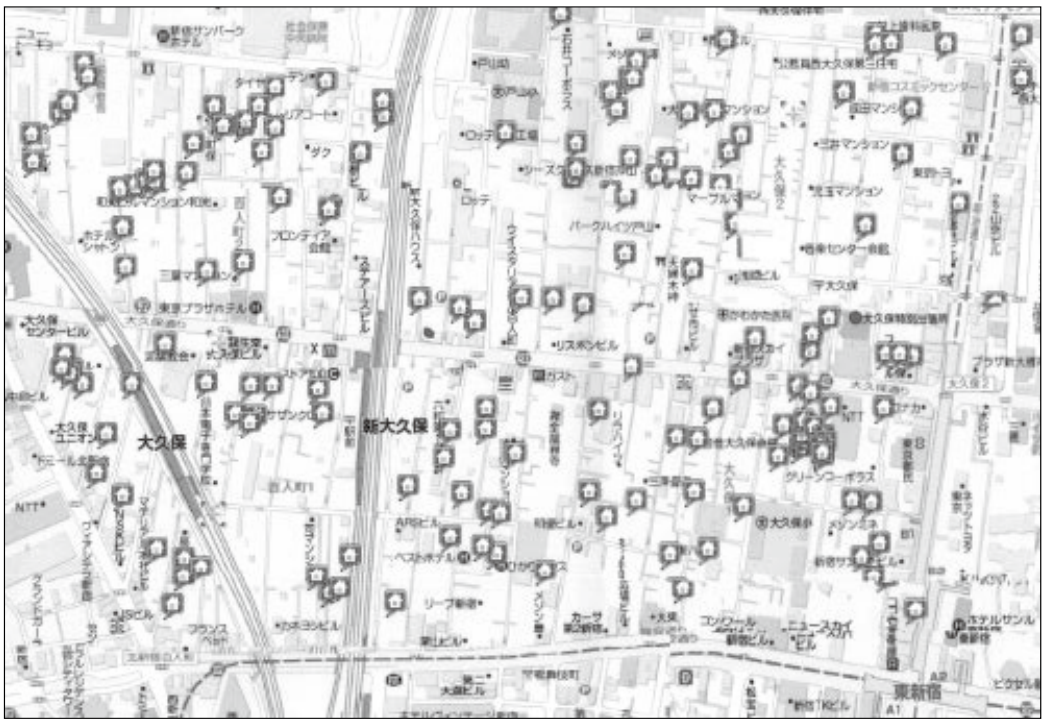
※1：実際の物件がどの用途に該当するかは、地方公共団体の建築部局の判断によるため、あらかじめ相談が必要。
※2：戸建住宅を単身利用する場合に「住宅」と判断されることもある。
※3：地方公共団体の条例による基準（東京都の事例）。
※4：主として要介護状態にある者を入居させるもの。　※5：11階以上の階にある場合は設置義務あり。

＜資料＞「低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援に関する調査検討委員会　作業部会・高齢者住宅財団　2013.3」より

新大久保一丁目・二丁目
安定的な居住空間
構築プロジェクト

Let's try !

大久保界隈のアパートマップ



家主側の事情：新宿区の空家率

空家率　12.6%

27,210戸／215,890戸

賃貸用住宅　15.0%

17,550戸／116,790戸

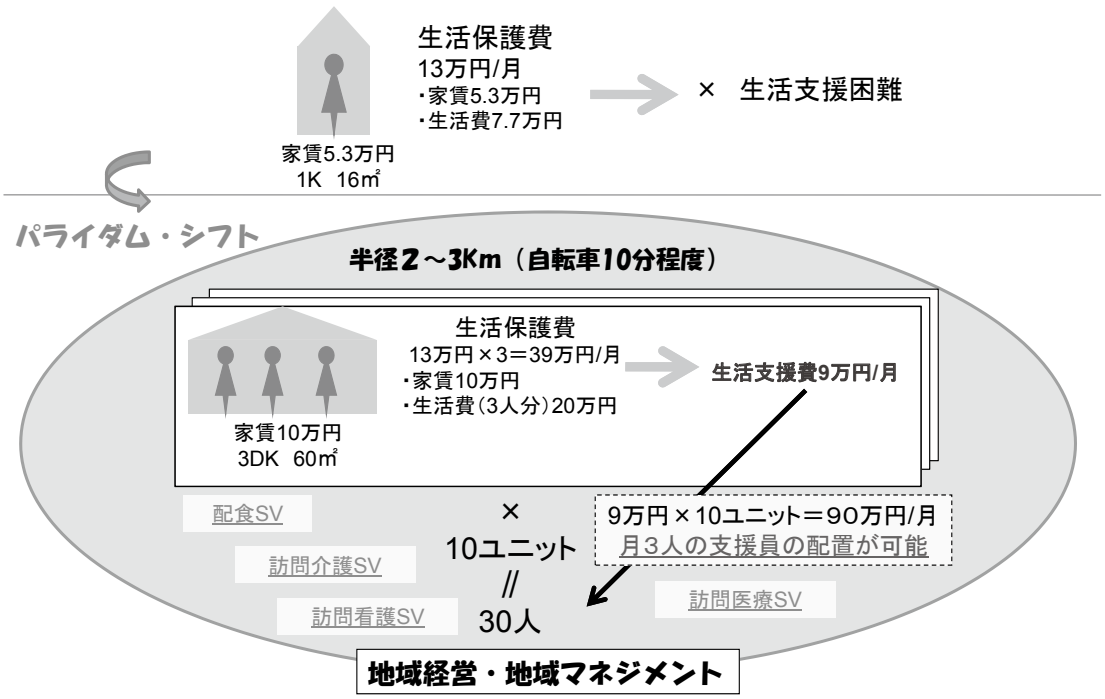
この数値から読み取れるもの…

①1万戸（軒）が、被相続物件や非居住物件として、資産不活用のまま放置されている。

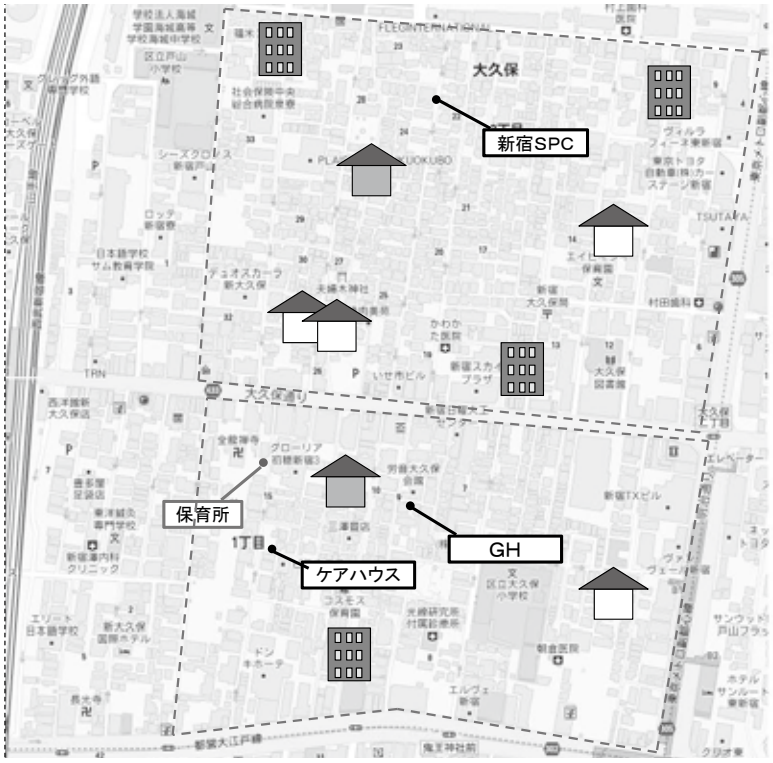
②資産活用として、アパート経営などに投資しても1万7,000戸の空き室が悩み。

家主のメンタリティ
「建て替えしても空室リスクがあるから投資は抑制、家賃を下げて入居者に単身高齢困窮者が入るとトラブル・孤独死を抱える、それでも空室の方がマシ。
どうしたらわからないから、そのまま放置。でも子供や孫には相続したい…」

「地域」の普通の住宅を活用した「グループ居住」の提案



大久保コレクティブ・タウン化計画



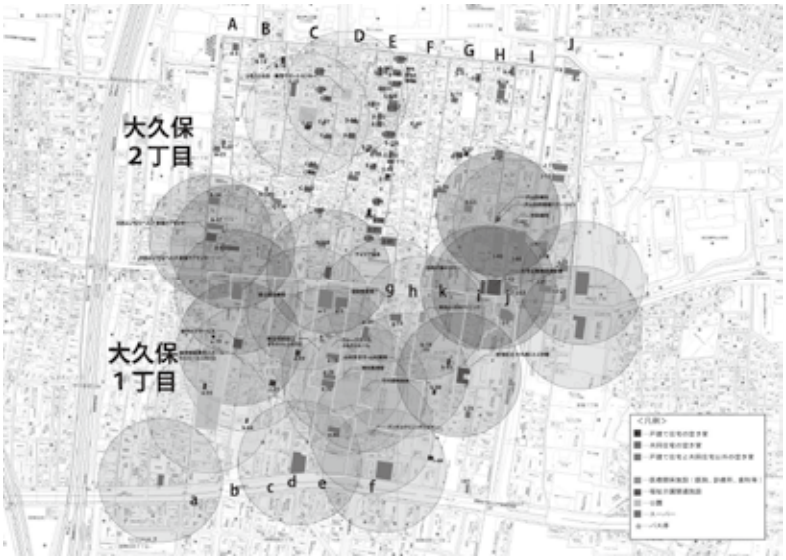
研究の概要 ／ 研究対象の概要 ／ **悉皆調査** ／ **空き家・空きビルの所在と活用の可能性** ／ ケーススタディ ／ 結論

空き家・空きビルの所在

大久保1丁目、2丁目地区における悉皆調査に基づく空き家、空きビルの所在と医療関連施設、福祉介護施設の所在

■大久保1丁目および大久保2丁目の地域資源

①商店から近い
②近くにすぐに利用できる医療・福祉介護関連施設がある
③ふるさとの会の事業所に近い
④周辺の外部空間(公園等)が充実している



15

生活に必要な資源の分布図

悉皆調査の結果から－空家共同住宅

相談対応→リフォーム→自立層への賃貸（安定収入）

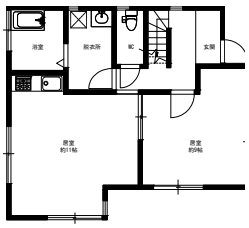
悉皆調査の結果から－立ち尽くす古家

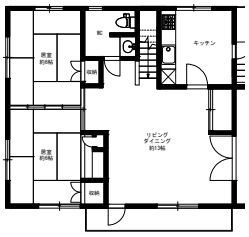
（参考）大久保の新築住宅価格
（土地代込）

権利の清算→建替え→借上げ（安定収入）

■戸建て空き家を活用した互助ハウス

(1)空き家の概要





空き家KY邸の写真(左が外観、右が内観)

Before
KY邸の現況平面図

(2)空き家の空間提案

■空きビルを活用した地域の拠点

(1)空きビルの概要

平田ビルの所在地図

平田ビルの内観写真

(2)空間提案

ダンボール家具による空間提案

工事後の完成写真

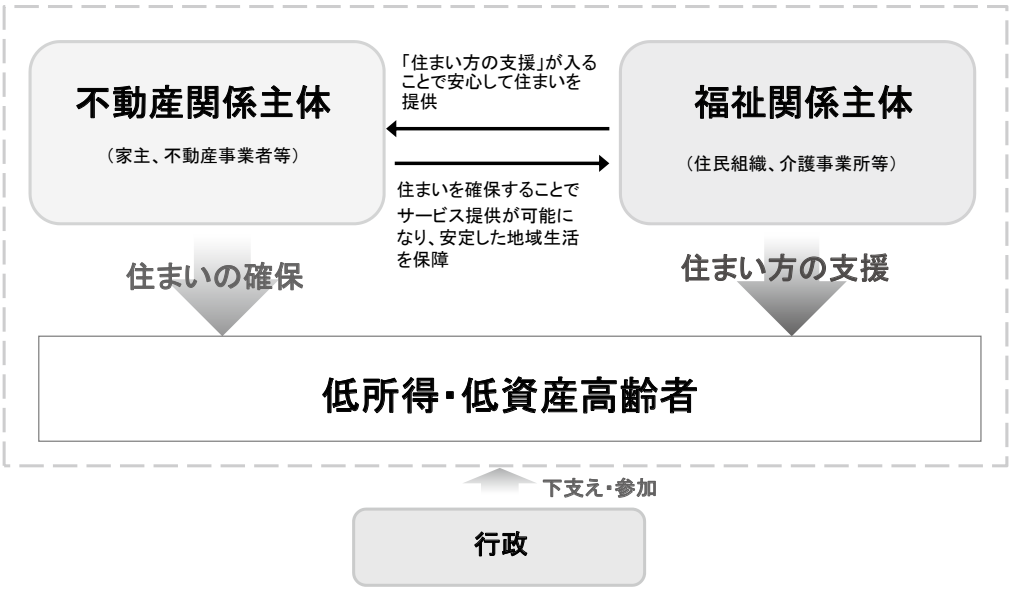
19

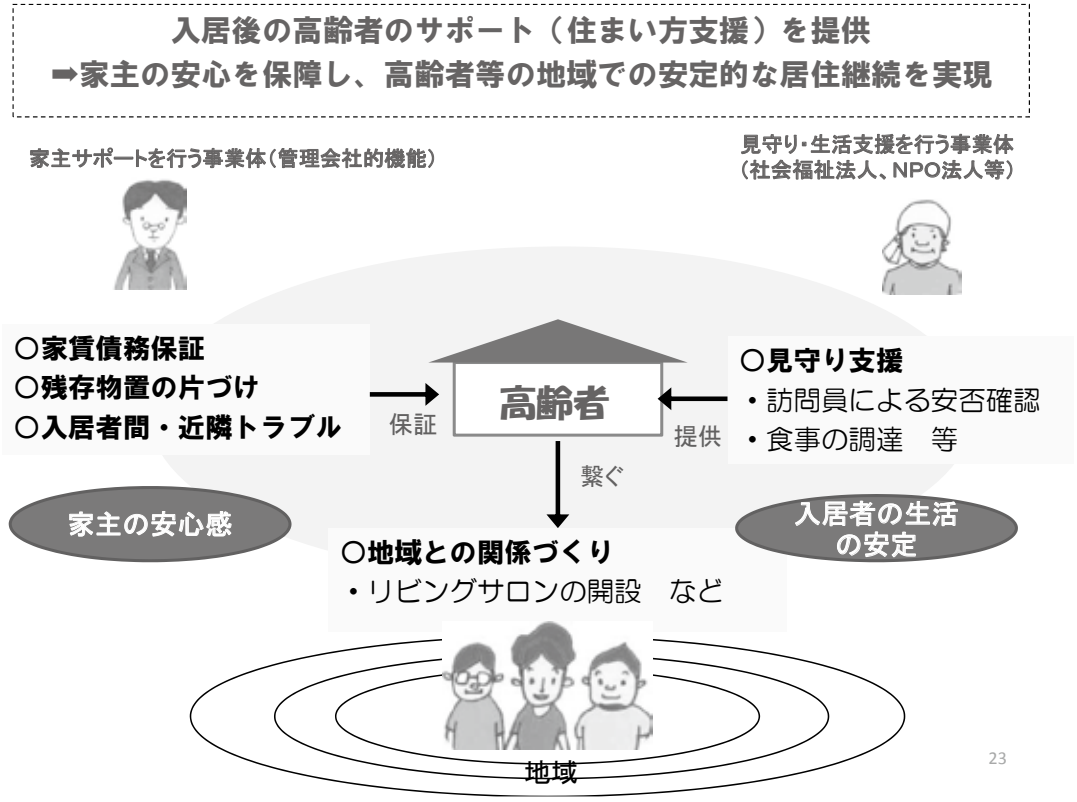
まちカフェ "ふるさと"

21

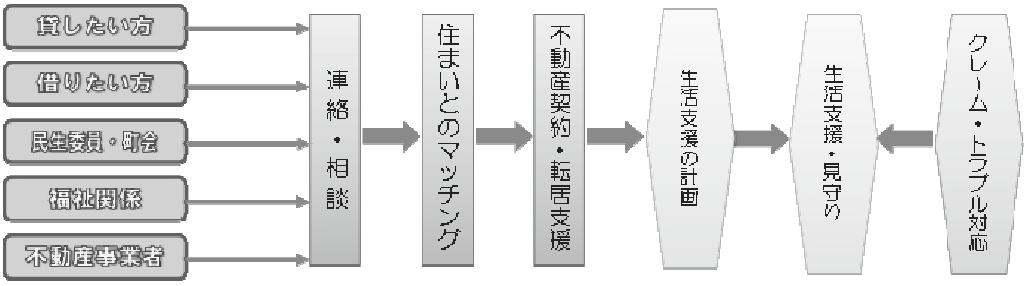
「地域善隣事業」の提案と基本スキーム

不動産主体と福祉関係主体が連携し、「住まいの確保」と「住まい方の支援」を一体的に提供。





不動産事業者＋生活支援主体
新しいビジネスモデルの可能性



地域善隣事業

～よき隣人どうしが力を出し合い、
楽しく住み続けられる地域づくり～

Kawasaki version

25

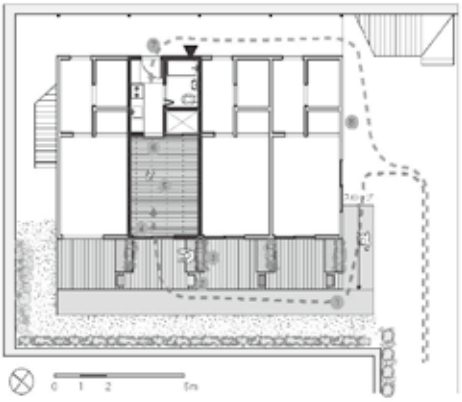
K市でのケーススタディ・・地域善隣事業の可能性

空き家マップ　対象地：K市

既存住宅の改修イメージ・・アパートメント型

Case Study 1

築28年木造2階建て、旗竿敷地の落ち着いた立地にある全8室の物件。居室側の前面、南西側には広めの外廊スペースがあるが、そのスペースは整備されておらず有効活用されていない様子が見受けられた。各居室は典型的な1ルームタイプのものである。



2層のデッキ

廊下側への動線をスロープで作ることにより、外との接点をつなぐ。ウッドデッキと土間コンの対比で機能を分ける。

¥550,000(RC)/¥400,000(木)

無垢フローリング

風呂上がりの良い素足とどこにすることで、居室の生活にも対応できるうえ、光の当たりで部屋に変化を持てるようになる。

¥5,000/㎡

居室側ポスト

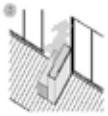
カラフルな独立したポストを居室側に立てることにより、居室側から外に興味を誘うきっかけとなる。

¥15,000/台

ゆるやかカーテン

廊下側にとって戸は引き戸の方が楽であるが、引き戸窓では雰囲気が軽い。カーテンにすることで雰囲気の緩和になる。

¥15,600



開放ボックス

屋外掃除しやすい開放切のようの掃除を持ったボックス。鉢植を出入れ自動を育てることでゆるやかに廊下とも関係する。

¥50,000

部屋番号ペイント

文字をしっかりと大きく書くことにより、分かりやすくなるだけでなく、物理的に見える空間の印象も良くなる。

¥500/1ヶ所

旗竿敷地という立地の都合上、どうしても閉まった部屋の様子は外から分かりづらく地域住民がそこで暮らしている高齢者を何気なく見守ることは実質的に難しい。その一方で、居室側の前面には比較的広い空きスペースがあるので、住人と地域との何気ない関係性が生まれるように、現存の玄関からのアクセスを残しながらも、背側の居室からも部屋へとアクセスできるような提案にした。ポストなどの機能も居室側に設置することで、少しでも多くが外で過ごしたり、人の交流が増えるように工夫した。

広がり建具

上部はくもりガラスでプライバシーを守りつつ、下部は透明ガラスにし外の様子が感じられる一工夫した建具です。

¥100,000

おかえり照明ただいま照明

夜間な暗い玄関をしっかりと照らすことにより、周囲の様子が分かるだけでなく、セキュリティにもつながる。

¥30,000~

Case Study 1

	数量	単位	単価	小計	施工場所	備考
外部						
既存改修	一式		2000	40,000	居室、キッチン	レールスポットライト
クロス張り替え	100㎡		800	80,000	天井、壁	新品
無垢フローリング	10㎡		1000	10,000	居室	新品
ゆるやかカーテン	1式			20,000	居室	カーテン本体、シール
開放ボックス	2個		3000	6,000	玄関横ポス周辺	
				310,000		
外構						
部屋番号ペイント	4箇所		200	800	玄関	
住人と地域のたまり空間	1箇所		20000	20,000	外壁	
スロープ敷設	1式			200,000		土間コンスロープ設置
	4～5箇所		15000	60,000	玄関	ウッドデッキ設置 ¥400,000
開放ボックス	4個		1000	4,000	玄関、デッキ上	
開放ボックス	2個		3000	6,000	玄関、デッキ上	デッキ天端用
	1ヶ所		400	400,000	玄関、デッキ上	建設
				690,000		
内部造作						
玄関設備	1式	玄関設備は別途見積				
クリーニング	1式		2000	2,000		
注）既存の設備機器、キッチン機器、浴室設備、空調設備、コンセント等、電気は含んでおりません。						

アパートメント型の例

角地の二面接道の物件。大通の約8倍である。居室の開口部が面している側からの道路の距離は約3mあり、現状はブロック塀とその上にプライバシーとセキュリティ確保の為の柵が後ぐらいの高さまである木造の典型的な外構となっている。

緩衝ベルト

外の道路側に沿って空いたスペースを設けることで、外にでる緩衝を作り、地域住民とのコミュニケーションのきっかけを生む。

¥60,000 ／1部屋分

廊下置き

持っていくのに必要なものをちょっと置いて使えるようにすることで、鍵などの持ち物の数や紛失を防ぐ

¥2,000

ポツ窓ルーバー

単純に覗くのではなく、光や風を室内に取り入れながら外からの視線をコントロールし、住人様のプライバシーをしっかりと守る

¥40000 ／1部屋

ガラスフィルム玄関

台所の窓等でどうしても暗くなりがちなドアを透明度の高いものにすることで明るくなり、居住者の外への意識を高める。

¥計算中

きっかけ長押

見えやすく取りやすい位置に物をかけたり置いたりできるきっかけを作ることで、1ルームの生活を支える。

¥15,000

井戸端デッキ

隣接住戸の子を利用し、ちょっと雑談や相談ができる場所を作ることで、外へ出るきっかけの1つを作りだす。

¥100,000

目立つ設置

小さな自治会掲示板、自治会共有物置くらいではなく自立して目立たせ、地域に気付かせることにより周知する。

¥500/1ヶ所

押入れ壁全仕上げ

部屋の奥行きを押入れの分取り除くことで、部屋ではなくリビングスペースとなり、狭い1ルームの面積を最大活用する。

¥50,000

角地という立地を利用して、一番アクセスのよい角の部屋をコモンスペースとして開放することにより、居住者と地域住民の関わりを深めるだけでなく、介護者などの孤独死という問題を防止するために、効果を最大化し開放的にした。また、高齢者が1ルームの木賃に住まう際に障害になり得る小さな問題を解決しつつ、外部との関わりを意識できる外構の設計とした。

アパートメント型の例

	数量	単位	単位単価	金額	納入場所	備考
内装						
電球交換	1	箇所	3000	3000	居室、キッチン	シーリングポットライト
予防接種・健診	1	回	1000	1000	大人、犬	毎年
ホワイトボード	1	箇所		700	玄関	新入居者用の案内掲示板
ウッドデッキ	1	式	15000	15000	居室	居室の前中
ウッドデッキ仕上げ	1	式		2000	外壁	居室全体仕上
ドア交換	1	式	-	200	玄関扉	修理
ガラスフィルム玄関	1	式	計算中	計算中	玄関ドア	ガラスドア玄関にフィルム
				17000		
外構						
ポツ窓ルーバー	4～部屋分		4000	16000	玄関	シルバーダンター
緩衝ベルト	4～部屋分		10000	40000	玄関	シルバーダンター ¥1000
ポツ窓ルーバー	1	式	-	10000	廊下置棚下	シルバーダンター
通電	1	式	3000	3000	玄関	
コモンスペースデッキ	1	式		4000	コモンスペース	シルバーダンター
				83000		
消防設備						
火事対策	1	式	火事発生時の対策			
クリーニング	1	式	2000	2000		
	一部部屋分の設備（ポツ窓、緩衝ベルト、玄関扉、廊下置棚）、火災報知器 ¥は含んでおりません。					

誰もが安心して暮らし続けるまちの実現

地域善隣事業

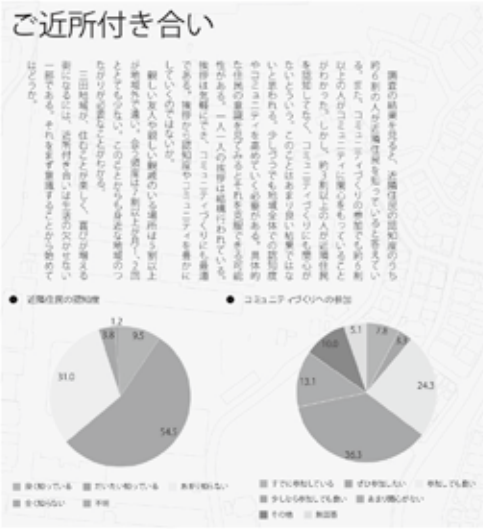
～よき隣人どうしが力を出し合い、
楽しく住み続けられる地域づくり～

郊外・団地　version

32

地域住民＋ＮＰＯ＋大学･･･→何か？

三田地域調査→新しい発見、気づき・・・



孤立、3.11の震災、安全、安心→どうしよう？

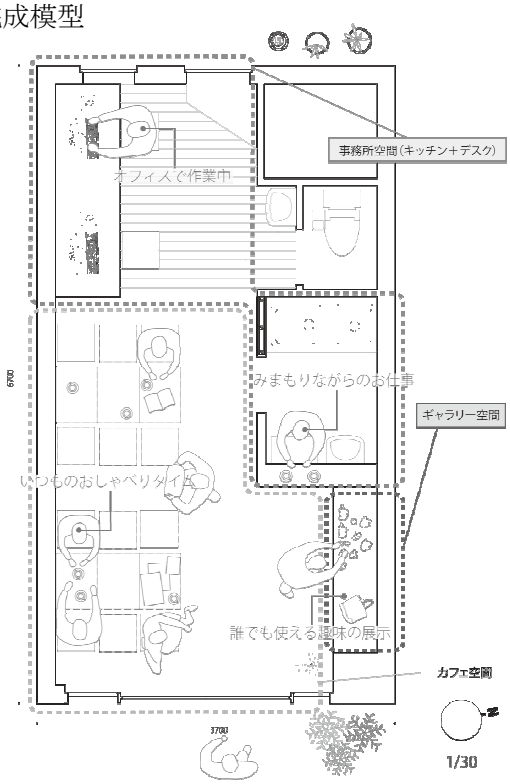
30　　36

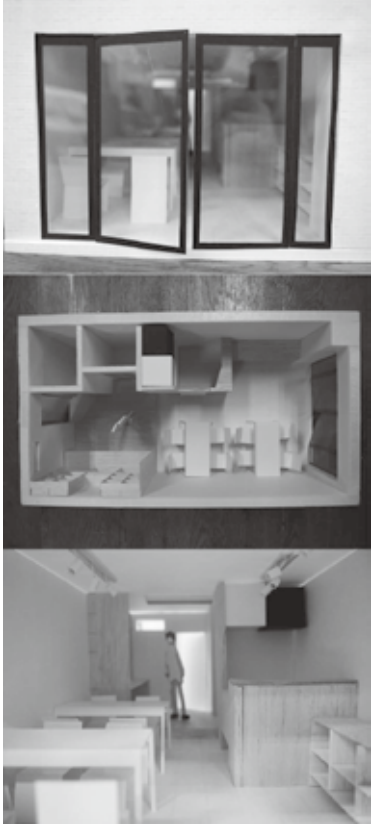
中（生田中）・大（明大）・ＮＰＯ　連携
お盆とお正月に地域の高齢者を招待して・・・

60　61

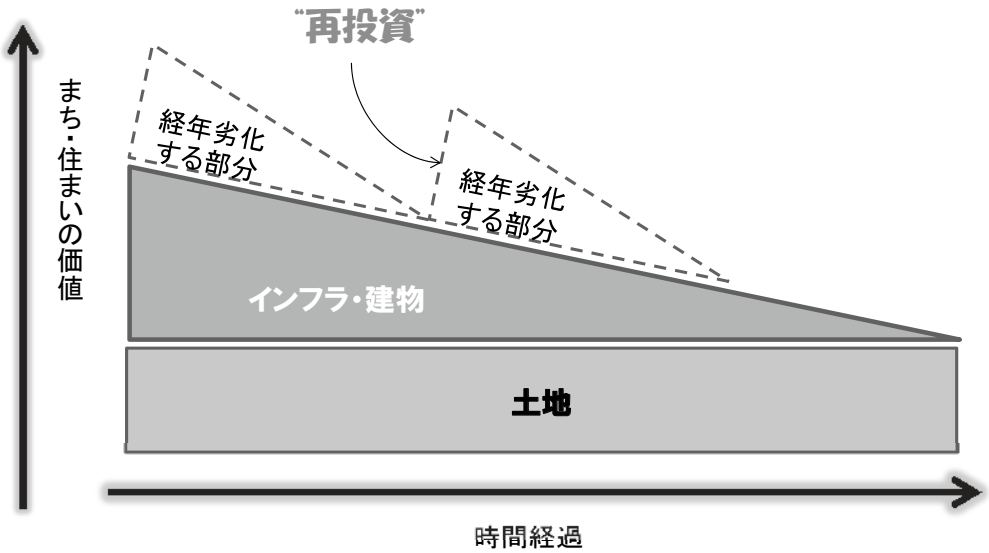
そうだ!!　まちの拠点・・・
“まちもりカフェ”をつくろう

平面図・完成模型

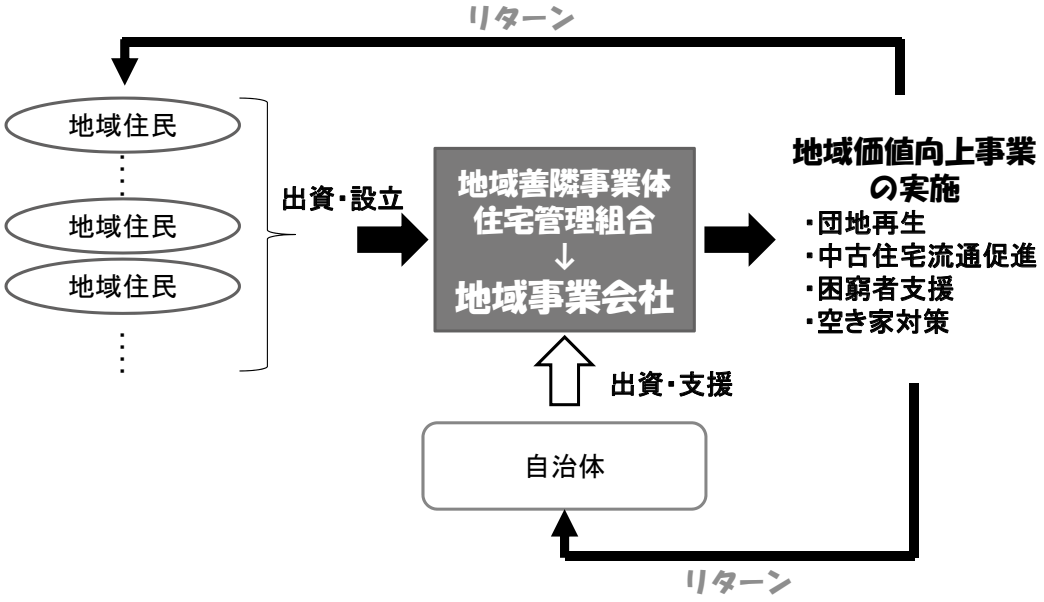


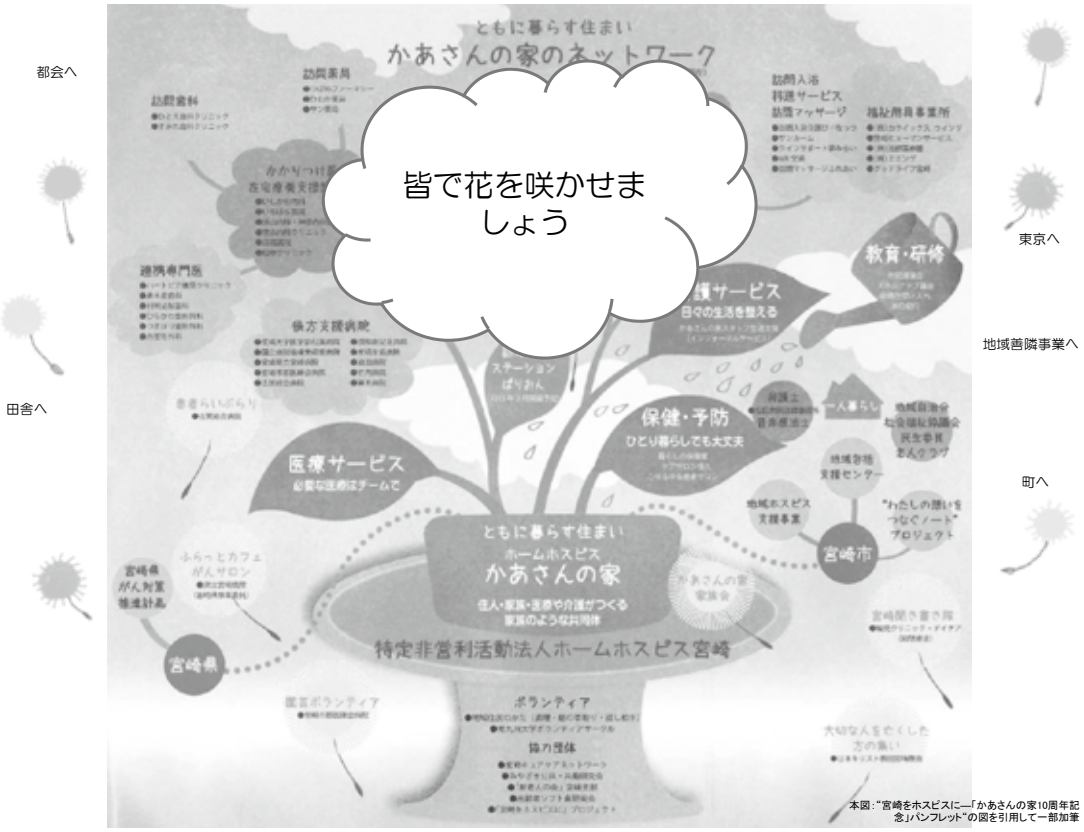


まち・住まいの持続と再生に向けて
“再投資”が必要



まち・住まいの持続と再生に向けて
再投資する“主体”が必要





本図：“宮崎をホスピスに―「かあさんの家10周年記念」パンフレット”の図を引用して一部加筆